**ДОГОВОР № \_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Ярославль «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

***ООО «Управляющая компания «Дом Сервис»***, в лице Генерального директора Шемякина Андрея Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» и,

***Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

*(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)*

являющийся собственником(ами) квартиры №\_\_\_\_\_\_\_\_;

общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м;

жилой площадью\_\_\_\_\_ кв.м;

на \_\_\_\_ этаже \_-ти этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу:

г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_(далее - жилой многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*документ, устанавливающий право собственности на жилое/ нежилое помещение)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

№\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - «Собственник»)

*(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)*

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(должность, фамилия, имя, отчество представителя)*

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.5 и 6. ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_, а также предоставления коммунальных услуг, перечень которых установлен ч.4, ст. 154 ЖК РФ и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
  2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.
  3. Собственник - будущий и настоящий собственник квартиры в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.
  4. Помещение - жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.
  5. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, истребования задолженности с собственников помещений, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.
  6. Настоящий договор является договором смешанного типа.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 
   1. Управляющая компания по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Устранение строительных дефектов выявленных в процессе эксплуатации многоквартирного дома к обязанностям Управляющей компании не относится и не является предметом настоящего Договора.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором, приложениями к настоящему договору.

2.3. Действие настоящего договора распространяется и на имущество, переданное в управление Управляющей компании после заключения настоящего договора и зарегистрированное в установленном законом порядке. Управление имуществом осуществляется после подписания договора управления и приложения к нему.

2.4. Управляющей компании должны быть переданы техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, по мере их оформления в том числе:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о выборе управляющей компании;

- паспорт домовладения;

- правоустанавливающие документы на земельный участок (Свидетельство о государственной регистрации права, постановление мэра о передаче земельного участка домовладельцам, кадастровый номер участка) с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и проходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности;

- поэтажные ситуационные планы размещения помещений в зданиях, строениях, сооружениях;

- поэтажные планы расположения внутридомовых сетей, коммуникаций и оборудования;

- акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома;

- паспорта установленного оборудования;

- действующие договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, осуществляющие обслуживание объектов и территории многоквартирного дома;

- акты разграничения эксплуатационной ответственности за наружные инженерные коммуникации.

С момента получения указанной документации Управляющая компания несет ответственность за ее надлежащее состояние и сохранность.

2.5. Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре определяется техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах холодного и горячего водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

- по строительным конструкциям – ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения.

2.6. Границы между ресурсоснабжающими организациями и общедомовым имуществом, которое обслуживается управляющей компанией, является:

- на системе отопления и горячего водоснабжения – наружная сторона стены дома, исключая транзитную теплотрассу, которая может проходить по техподполье дома;

- на системе холодного водоснабжения – наружная сторона стены дома;

- на системе фекальной канализации – наружная сторона стены дома, включая канализационные выпуска;

- на системе электроустановок – во ВРУ дома по месту присоединения локальной линии и вводному рубильнику и общей нулевой шине.

2.7. Общее имущество жилого дома передается в управление и эксплуатацию Управляющей компании в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.8. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

а) адрес многоквартирного дома: г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_;

б) год постройки – \_\_\_\_\_\_\_ года;

в) этажность – \_\_ этажей;

г) количество квартир – \_\_\_\_\_ квартир;

д) общая полезная площадь жилых помещений – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2

2.9. Функции по управлению включают в себя:

1) Хранение и ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, объекты благоустройства, озеленение, дороги и тротуары, переданные в управление Управляющей компании.

2) Обеспечение Собственников и пользователей жилищно-коммунальными услугами:

- Заключение от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими и прочими организациями с целью приобретения коммунальных ресурсов для предоставления коммунальные услуг обеспечивающих жизнедеятельность многоквартирного дома.

- Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ.

- Осуществление функций заказчика на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома.

Конкретный перечень работ по капитальному ремонту, сроки их проведения, стоимость и порядок внесения платы за их проведение определяются решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

- Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования.

3) Финансовый и бухгалтерский учет.

- Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников и пользователей помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказываемые коммунальные и прочие услуги, арендной платы за использование объектов общего имущества многоквартирного дома.

- Ведение расчетов с Собственниками и пользователями помещений за оказываемые услуги в соответствии с действующим законодательством.

- Обработка бухгалтерской и прочей документации.

- Разработка и представление на утверждение общим собранием собственников многоквартирного дома проекта годовой калькуляции на содержание и ремонт жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, включающей детальную информацию о предполагаемых доходах и ожидаемых расходах, а также, при необходимости, титульных списков на капитальный ремонт объектов общего имущества многоквартирного дома.

- Подготовка проекта калькуляции на содержание и ремонт жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства.

- Ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

4) Работа с Собственниками и пользователями помещений.

- Принятие мер по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги.

- Обеспечение учета договоров найма, аренды, соглашений о совладении, прочих хозяйственных договоров.

- Осуществление паспортно-регистрационного учета Собственников и пользователей помещений.

- Организация работы по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

- Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

- Информирование Собственников и пользователей помещений: о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей; об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации; об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги; о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей компанией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома (по запросу); об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме; технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома; других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

5) Осуществление контроля качества предоставления собственникам многоквартирного дома коммунальных услуг; качества ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

- Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объема предоставленных услуг и выполненных работ.

- Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.

- Принятие мер по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг.

- Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижения качества услуги, если данные факты были зафиксированы в порядке, установленном законодательством РФ

6) Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.

7) Представление Собственникам отчета о выполнении настоящего договора.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы:

1) по содержанию общего имущества жилого дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств Собственников поступающих на эти цели;

2) по аварийному обслуживанию;

3) по ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности;

4) по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома по мере необходимости в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих на эти цели.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги.

Для этого заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, а также вести их учет.

Предоставление услуги отопление Собственникам помещений в многоквартирном доме с начала отопительного сезона производится на основании договора теплоснабжения и исключительно с момента получения разрешения от теплоснабжающей организации на пуск тепла в дом.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и о порядке оплаты данных услуг (по запросу).

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, если данные факты были зафиксированы в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.7. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

3.1.8. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.9. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10. Предоставлять Собственникам по их запросам в сроки, установленные действующим законодательством РФ, информацию, входящую в обязательный перечень по вопросам содержания и ремонта МКД. Иная информация, запрашиваемая Собственниками, предоставляется в течении 20 дней.

3.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором

3.1.12. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома, в тамбурах, при наличии доступа, а так же путем передачи информации представителю Собственников.

3.1.13. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Собственники по настоящему Договору. Акт с описанием повреждений составленный Управляющей компанией и подписанный Собственником, в случае если Собственник от подписи отказался, то с соответствующей пометкой об этом акт имеет полную юридическую силу.

3.1.14. Уведомлять Собственника о времени доступа в принадлежащие Собственникам помещения не менее чем за 24 часа до начала проведения работ, планового осмотра общедомового имущества находящегося в помещении Собственника, кроме случаев экстренной необходимости. Уведомление о необходимости в предоставлении доступа размещается в общедоступных местах, с указанием времени и даты. При экстренной ликвидации аварий, уведомление Собственника о необходимости в обеспечение доступа возможно путем использования средств телефонной, факсимильной связи, электронного сообщения.

3.1.15. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственников, вносить по согласованию с Собственниками в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.16. Рассматривать предложения и заявления Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.17. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Собственникам на утверждение калькуляцию затрат на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. Использовать жилой и нежилой фонд, объектов общего имущества и благоустройства только в целях отвечающих интересам Собственников.

3.1.19. Управляющая компания выполняет необходимое содержание и текущий ремонт многоквартирного дома с учетом его естественного износа в рамках финансирования поступающего от Собственника по статье «содержание и ремонт». Если же возникнет необходимость выполнения неотложных работ и услуг, выполнение которых выходит за рамки финансирования со стороны Собственников, то такие расходы управляющей компании в обязательном порядке дополнительно компенсируются Собственниками помещений.

3.1.20. Вести:

- информационно-вычислительные работы по начислению платежей за пользование жилыми помещениям и коммунальными услугами

- вести лицевые счета собственников многоквартирного дома и иных пользователей помещений в многоквартирном доме, отражать изменения по лицевым счетам пользователей помещений (регистрация граждан в жилых помещениях, снятие с регистрационного учета, наличие (отсутствие) граждан, имеющих право на меры социальной поддержки в оплате квартплаты и коммунальных услуг, смена собственника (нанимателя) жилого помещения;

- осуществлять перерасчет оплаты за оказываемые услуги при изменении стоимости услуг, при изменениях по лицевому счету;

- ежемесячно информировать каждого жителя, на имя которого открыт отдельный лицевой счет, о сумме платежа за оказываемые услуги, с учетом мер социальной поддержки, задолженности, либо переплаты, путем составления платежных документов;

- вести учет платежей, поступающих от пользователей помещений;

- осуществлять доставку платежных документов пользователям помещений до почтового ящика, расположенного в доме по адресу обслуживаемого объекта;

- осуществлять взыскание задолженности платежей с собственников многоквартирного дома.

**3.2. Собственник обязан**

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами, в том числе и за выполненные неотложные ремонтные работы, оказанные услуги.

3.2.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов органов местного самоуправления, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;

- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;

- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;

- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.

3.2.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время. Информация о необходимости обеспечения доступа при плановых осмотрах доводится до Собственника путем размещения объявления на стендах Управляющей компании, а так же доводится до представителя Собственников.

За отказ в обеспечение доступа, ответственность по возможному возникновению вреда несет Собственник.

3.2.4. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.5. Не устанавливать и не подключать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. Управляющая компания по запросу, доводит до собственников информацию о допустимой максимальной мощности внутридомовой электрической сети, при ее наличии в управляющей компании, а при ее отсутствии указывает Собственнику лицо, у которого возможно получение данной информации.

3.2.6.Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.2.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.

3.2.8. При наличии индивидуальных приборов учета предоставлять Управляющей компании до 20 числа текущего месяца показания приборов учета.

3.2.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей компанией.

3.2.10. Своевременно совершать поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

3.2.11. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний. За свой счет производить техническое обслуживание, ремонт и замену приборов учета. При выходе прибора учета из строя немедленно уведомить об этом Управляющую компанию.

3.2.12. Утверждать на основе калькуляции затрат, размер обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3.2.13. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей компанией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.2.14. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования в многоквартирном доме в ночное время с 23 часов 00 минут до 07 часов 00 минут, а при производстве ремонтных работ – с 20 часов 00 минут до 08 часов 00 минут. В выходные и праздничные дни, шумные строительные работы не допускаются.

3.2.15. Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.16. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, относящееся как к обслуживанию одного жилого помещения так и к общему имуществу, не принятому в управление Управляющей компанией.

3.2.17. При временном неиспользовании помещений многоквартирного дома (в случае отсутствия Собственника в г. Ярославле более 24 часов) сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса почтовой связи лиц, которые могут обеспечить круглосуточный доступ в помещение Собственника в многоквартирном доме. Такая информация может быть передана по телефону в Управляющую компанию. Управляющая компания гарантирует конфиденциальность полученной информации.

3.2.18. Передать Управляющей компании:

- технические документы на недвижимое имущество, в том числе технический паспорт, поэтажные планы, экспликацию, справку БТИ о размерах уборочных площадей и план уборочной территории;

- карточки учета собственников, копии документов, подтверждающих право собственности;

- поквартирные списки проживающих в жилом доме собственников помещений и членов их семей (подпись собственника под сведениями обязательна);

- имеющиеся договоры и другую хозяйственно-финансовую документацию, необходимую Управляющей компании.

- имеющееся служебное помещение, являющееся частью общего имущества жилого дома без заключения на это помещение договора аренды и без взимания какой-либо платы за пользование этим помещением на время действия настоящего договора.

3.2.19. Выполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.20. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

1. **ПРАВА СТОРОН**

**4.1. Управляющая компания имеет право:**

4.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с Перечнем работ.

4.1.2. При необходимости вносить изменения в план ремонтов с последующим уведомлением Собственником и разъяснением причин вносимых изменений.

4.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации и для устранения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, поступающие по статье содержание и ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением понесенных расходов на собрании собственников многоквартирного дома.

4.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, уведомить собственников или нанимателей помещения причастных к несанкционированной перепланировки или переоборудования о необходимости проведения работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за их собственные средства.

4.1.5. В случае непредставления до 20 числа текущего месяца данных о показаниях прибора учета в жилых помещениях, производить расчет размера оплаты услуг исходя из объема среднемесячного потребления коммунальных услуг собственником за прошедший расчетный период и до расчетного периода, в котором собственник возобновил предоставление показаний прибора учета коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях прибора учета, но не более шести месяцев подряд.

4.1.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных Собственниками жилых помещений, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета, сохранности пломб.

4.1.8. Прекращать предоставление услуг по настоящему Договору (в том числе и коммунальных) в случае просрочки оплаты оказанных услуг Собственниками или нарушения иных требований установленных настоящим Договором.

4.1.9. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников, за управление, содержание ремонт общего имущества в многоквартирном доме и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещении в многоквартирном доме.

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.1.11. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственника помещения в многоквартирном доме, Управляющая компания вправе:

• пользоваться, предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме на основании заключенных договоров от имени УК;

• в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания. При необходимости привлекать сторонние подрядные организации;

• осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственника помещения в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков на основании решения общего собрания;

• заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам настоящего договора действия.

4.1.12. Оказывать собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений по их желанию дополнительные услуги за дополнительную плату.

4.1.13. Выполнять предписания государственных органов за счет денежных средств собранных по статье «содержание и ремонт жилья».

4.1.14. При изменившихся экономических обстоятельств изменять условия договора управлении, в том числе и по статье «содержание и ремонт жилья».

4.1.15. В рамках исполнения условий настоящего Договора Управляющая компания имеет право предоставлять интересы Собственника и иных лиц, пользующихся принадлежащими Собственнику помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по данному договору, в том числе перед госорганами различных уровней, в судебных процессах судов общей юрисдикции, арбитражей, третейских судах, органами власти.

Для выполнения функций представителя предоставляются следующие права: подавать, оформлять и получать документы, вести дела со всеми правами, которые предоставляются действующим законодательством, расписываться и совершать все иные законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

4.1.16. Управляющая компания имеет право обрабатывать персональные данные собственников помещений многоквартирного дома и использовать их для целей выполнения договора управления.

4.1.17. Управляющая компания вправе предоставить на рассмотрение и утверждение отчет за прошедший календарный год (календарный год исчисляется с даты вступления настоящего договора в юридическую силу) представителю собственников помещений многоквартирного дома, или разместив его на своем сайте.

Если в течение 10 календарных дней в управляющую компанию от собственников помещений многоквартирного дома не поступило письменное заявление о не принятие отчета, то отчет считается акцептированным со стороны собственников помещений многоквартирного дома.

**4.2 Собственник имеет право:**

4.2.1. Проводить внеочередное Общее собрание собственников многоквартирного дома по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общества имущества.

4.2.2. Требовать отражения в квитанциях на оплату гражданами перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленными действующими нормативными актами при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца.

4.2.3. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его прямым назначением.

4.2.4. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг.

4.2.5. Получать от Управляющей компании акт о не представлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, лиц не зарегистрированных в установленном порядке по месту жительства и по месту пребывания, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе предъявить такому Собственнику требования о возмещении реального ущерба.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам его виновными действиями.

5.6. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

5.7. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред причиненный собственникам многоквартирного дома, из-за каких-либо недостатков существовавших до заключения настоящего договора.

5.8. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред причиненный собственникам многоквартирного дома из-за строительных дефектов (недоделок), т.к. устранение строительных дефектов (недоделок) в обязанности управляющей компании не входит.

5.9. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред причиненный собственникам многоквартирного дома произошедшего по причине не своевременного проведения ремонтных работ общедомового имущества из-за отсутствия денежных средств, требуемых для выполнения текущих ремонтных работ, т.к. проведение ремонтных работ общедомового имущества осуществляется в пределах денежных средств, собранных с собственников по статье «ремонт и содержание жилья».

5.10. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред причиненный собственникам многоквартирного дома произошедший по причине изношенности общедомового имущества, нахождение общедомового имущества в аварийной ситуации.

5.11. Если Собственник своевременно не представил Управляющей компании документы, подтверждающие смену собственника помещения, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Собственником, с которым был заключен Договор.

5.12. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

6.1. Плата за коммунальные и эксплуатационные услуги состоит из платежей за коммунальные услуги, платы за содержание жилья, ремонт, плату за услуги и работы по управлению жилым домом.

6.2. Тарифы по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом могут быть пересмотрены по инициативе любой из сторон на общем собрании собственников многоквартирного дома, но не чаще одного раза в год (Приложение № 5).

В случае изменения тарифа по Постановлению мэрии г. Ярославля и отсутствия решения согласования его с собственниками, тариф, применяется утвержденный Постановлением мэрии г. Ярославля, в случае, если он превышает ранее действовавший.

6.3. Оплата производится Собственником путем перечислений денежных средств на расчетный счет Управляющей компании или вносится наличными денежными средствами в кассу Управляющей компании.

6.4. Плата за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений прочие услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится на основании счета-квитанции, выставленного Управляющей компанией. Управляющая компания производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

6.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, предусмотренным нормативными актами РФ при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца.

6.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит перерасчет платежей в платежных документах и применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

6.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

6.8. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей компанией определяется в соответствии с законодательством.

6.9. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон согласно Положению о платных услугах.

6.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством РФ и органом местного самоуправления.

6.11. Собственники (собственник) несут ответственность за своевременность платежей. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, а именно в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.12. При несвоевременном внесении Собственником (нанимателем, арендатором) платы за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, при последующем внесении плата зачисляется в счет ранее возникшего долга.

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Споры, возникающие между Собственниками и Управляющей компанией в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон в письменной форме. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть заявлены сторонами в письменной форме.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие со дня передачи жилого помещения от Застройщика Собственнику, на основании акта приема-передачи.

8.2. Настоящий Договор заключается сроком на один год.

8.3. Договор пролонгируется на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за три месяца до окончания срока действия договора.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;

- на основании решения суда;

- при ликвидации Управляющей компании как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

8.5. В случае расторжения Договора Стороны обязаны в течение тридцати дней после принятия решения о расторжении завершить финансовые расчеты и передать по Акту приемки-передачи техническую документацию.

8.6. Досрочное расторжение договора в одностороннем порядке возможно по инициативе Управляющей компании при существенных изменениях обстоятельств предусмотренных гражданским и жилищным законодательством;

Невыполнение собственниками обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более трех месяцев подряд;

Не утверждение собственниками помещений многоквартирного дома тарифа по статье «содержание и ремонт жилья».

8.7. Досрочное расторжение договора в одностороннем порядке возможно по инициативе Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, только при условии, если управляющая компания не выполняет условий договора управления. Указанные обстоятельства должны быть подтверждены соответствующими доказательствами.

Собственники обязаны уведомить управляющую компанию за 60 дней до расторжения договора и одновременно с расторжением договора компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам (в том числе погасить имеющуюся задолженность за жилищные и коммунальные услуги).

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Все дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

9.3. Независимость частей договора.

В случае если какая-либо часть или части настоящего Договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

9.4. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками Договора, Договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок.

9.5.Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

1. **ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_ (Приложение № 1);

- Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений (Приложение № 2);

- Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 3);

- Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 4);

- Калькуляция затрат по содержанию и ремонту жилищным фондом (Приложение № 5);

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Дата рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес проживания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Управляющая компания:**  **ООО «Управляющая компания «Дом Сервис**»  Юридический адрес: 150054, г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 102, корп.2  Фактический адрес: 150054, г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 102, корп.2  Многоканальный тел./факс: (4852) 77-02-36  e-mail: [info@uk-domservis.ru](mailto:info@uk-domservis.ru),  [www.uk-domservis.ru](http://www.uk-domservis.ru)  ИНН/КПП 7606045411/760601001  ОГРН 1037600801633  р/с 40702810300000005151 в ИКБР «Яринтербанк» (ООО), г. Ярославль к/с 30101810300000000728  БИК 047888728 |
| Собственник: | Генеральный директор: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Решение собственников об утверждении условий договора управления.  Оплата по счетам за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.И. Шемякин)  МП |

Приложение № 1

к договору №\_\_\_

от \_\_.\_\_\_.201\_ г.

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_**

1. Отопление.
2. Холодное водоснабжение.
3. Горячее водоснабжение.
4. Водоотведение.
5. Электроснабжение.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая компания:**  **ООО «Управляющая компания «Дом Сервис**» |
| ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Решение собственников об утверждении условий договора управления.  Оплата по счетам за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги | Генеральный директор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.И. Шемякин)    МП |

Приложение № 2

к договору №\_\_

от \_\_.\_\_\_.201\_ г.

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений**

1. Управляющая компания несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, до запорной арматуры.
2. Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, после запорной арматуры включая и запорную арматуру.
3. Собственник обязуется:

3.1.Обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.

3.2.Своевременно информировать Управляющую компанию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника;

3.3.Обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей компании к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

Границы эксплуатационной ответственности, утвержденные настоящим Договором и приложениями к нему, не подлежат изменению вне зависимости от конструктивных особенностей инженерного оборудования и коммуникаций.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая компания:**  **ООО «Управляющая компания «Дом Сервис**» |
| ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Решение собственников об утверждении условий договора управления.  Оплата по счетам за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги | Генеральный директор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.И. Шемякин)    МП |

Приложение № 3

к договору №\_\_

от \_\_.\_\_\_.201\_ г.

**Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_** **оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид работ (услуг) | Общий перечень работ (услуг) |
| 1 | 2 | 3 |
| Ремонт жилого фонда | | |
| 1 | Ремонт конструктивных элементов жилых зданий | Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных проходов, отмостков, входы в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений и др. |
| 2 | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома. Ревизия и ремонт запорной, воздухосборной и регулировочной арматуры, за исключением квартирной. Прочистка трубопроводов ГХВС, за исключением квартирной разводки. Устранение свищей и трещин на общедомовых сетях. Устранение засоров общедомовой канализационной сети. Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных щитков и пр. |
| **Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий** | | |
| 3 | Санитарное содержание контейнерных площадок | Уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. |
| 4 | Уборка придомовых территорий | Уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам, и вывоз мусора после их уборки. Очистка урн от мусора, очистка приямков. Уборка снега в границах уборочных площадей. Транспортировка противогололедной смеси и посыпка территорий. Сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории и пр. |
| **Содержание общего имущества жилых зданий** | | |
| 5 | Освещение мест общего пользования | Замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания. Замена вышедших из строя электроустановочных изделий. Замена перегоревших электроламп в местах общего пользования. |
| **Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств жилых зданий (технический надзор)** | | |
| 6 | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Круглосуточное устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей. |
| 7 | Техническое обслуживание в вентиляционных каналов и дымоходов | Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах жилых помещений зданий |
| 8 | Техническое обслуживание электрооборудования | Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах) |
| 9 | Техническое обслуживание систем отопления | Гидропневматическая промывка и гидравлические испытания систем отопления домов. |
| **Прочие работы** | | |
| 10 | Техническое обслуживание домофонной системы | Обслуживание в местах общего пользования домофонной системы, включая регулировку и замену доводчиков. Замена доводчиков производится один раз в год. |

Р.S. Периодичность и объем выполняемых работ осуществляется в пределах собранных с собственников средств по статье «ремонт и содержание».

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая компания:**  **ООО «Управляющая компания «Дом Сервис**» |
| ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Решение собственников об утверждении условий договора управления.  Оплата по счетам за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги | Генеральный директор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.И. Шемякин)    МП |

Приложение № 4

к договору №\_\_

от \_\_.\_\_\_.201\_ г.

**Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Ярославль, г. Ярославль, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_**

**1. 1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме:**

* Лестничные площадки
* Лестницы
* Лифты
* Лифтовые и иные шахты
* Коридоры

**2. Крыши**

**3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома:**

* Фундаменты
* Несущие стены
* Плиты перекрытий
* Балконные и иные плиты
* Несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции

**4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;**

**5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;**

**8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая:**

* Тепловые пункты, водомерный узел, электрощитовая, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома;
* Детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (при наличии).

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая компания:**  **ООО «Управляющая компания «Дом Сервис**» |
| ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  Решение собственников об утверждении  условий договора управления.  Оплата по счетам за жилое (нежилое)  помещение и коммунальные услуги | Генеральный директор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.И. Шемякин)  МП |